

Transformasi dasar perumahan elak lambakan kediaman



Oleh Prof Madya Dr Mohd Zairul Mohd Noor
bhrencana@bh.com.my

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) diumumkan pada 2019 yang menyasarkan pembinaan sejuta rumah mampu milik dalam tempoh 10 tahun.

Matlamat ini lahir daripada keperluan mendesak untuk menyediakan kediaman berkualiti dan berpatutan kepada rakyat, khususnya golongan berpendapatan rendah dan sederhana.

Namun, selepas beberapa tahun pelaksanaannya, dasar ini dipersoalkan. Bukan kerana tiada rumah dibina, tetapi berlaku ketidaksepadanan antara rumah ditawarkan dengan kemampuan rakyat, terutama golongan B40.

Perbezaan antara perumahan mampu milik dan perumahan kos rendah harus difahami secara asas. Perumahan kos rendah bertujuan memberi peluang kepada rakyat miskin mendapatkan kediaman selesa dan kondusif sebagai anjakan daripada perumahan setinggan kepada perumahan formal lebih bermaruah.

Sebaliknya, perumahan mampu milik disasarkan kepada golongan M40, memiliki kuasa membeli tetapi masih berjalin-jalin dengan pemilikan hartanah, seperti pembeli rumah pertama dan mereka yang menetap di kawasan bandar sedang membangun.

Namun dalam pelaksanaannya, kedua-dua kategori ini masih bercampur dari sudut agensi pelaksana, sasaran pembeli dan kaedah pembiayaan. Ini antara sebab utama mengapa dasar ini perlu

distruktur semula.

Saran pengasingan fungsi antara agensi

Tiba masanya kerajaan mempertimbangkan pengasingan fungsi pelaksanaan antara kerajaan Persekutuan dan negeri sebagai strategi baharu dalam menyusun semula sistem perumahan negara.

Kerajaan negeri perlu diberikan tanggungjawab penuh terhadap penyediaan rumah kos rendah. Mereka lebih memahami keadaan sosioekonomi dan realiti tempatan, termasuk kawasan berkeperluan tinggi serta data pemohon bersiko.

Rangkaian agensi negeri dan pihak berkuasa tempatan (PBT) boleh digunakan secara optimum bagi mengurus tapak, kelulusan dan pembangunan infrastruktur asas.

Sementara itu, Kerajaan Persekutuan melalui agensi seperti Perbadanan PR1MA Berhad (PR1MA), Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) serta Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) wajar memfokuskan kepada pembangunan rumah mampu milik untuk pembeli rumah pertama daripada golongan M40.

Agensi ini mempunyai kapasiti kewangan, teknikal dan pentadbiran untuk membangunkan projek berskala besar serta menawarkan insentif pembiayaan kompetitif.

Pengasingan fungsi ini bukan sekadar perubahan struktur pentadbiran, tetapi satu strategi meningkatkan keberkesanan dan keadilan dasar perumahan. Antara manfaat utama boleh dicapai termasuk:

- Ketepatan sasaran

Rumah kos rendah sampai kepada golongan B40 yang benar-benar memerlukan bantuan, manakala rumah mampu milik ditawarkan kepada pembeli yang mampu dari segi kewangan tetapi memerlukan sokongan tambahan.

- Perancangan lokasi strategik

Kerajaan negeri boleh menumpukan projek kos rendah di kawasan berpenduduk padat dan terpinggir, sementara agensi pusat menempatkan rumah mampu milik di kawasan pertumbuhan ekonomi dan hab pengangkutan.

- Elak pertindihan dan pembaziran

Dengan agihan tanggungjawab jelas, risiko dua agensi membangunkan projek di lokasi sama tanpa permintaan sebenar dapat dielakkan.

- Peningkatan akauntabiliti

Peranan berasingan akan memudahkan pemantauan dan pelaporan keberhasilan dasar di peringkat negeri dan Persekutuan.

Kini masa terbaik untuk mengkaji semula Dasar Perumahan Negara (DPN) kerana dasar semasa akan tamat pada tahun ini.

Cadangan pengasingan ini wajar dimasukkan secara rasmi ke dalam kerangka dasar perumahan negara baharu supaya dasar akan datang lebih responsif dan kontekstual dengan cabaran semasa.

Antara penstrukturan dicadangkan dalam dasar baharu termasuk:

- Rumah kos rendah - harga RM100,000 ke bawah disasarkan kepada B40, dilaksana kerajaan negeri.
- Rumah mampu milik - harga antara RM100,000 - RM300,000 disasarkan kepada M40 dan pembeli rumah pertama, dilaksana agensi Persekutuan.
- Rumah pasaran terbuka - harga melebihi RM300,000 dikendalikan pemaju swasta.

Timbalan Dekan,
Penyelidikan,
Inovasi dan
Siswazah, Fakulti
Rekabentuk dan
Senibina, Universiti
Putra Malaysia